

常州市住房和城乡建设局文件

常住建〔2022〕200号

关于贯彻落实省住房和城乡建设厅 《关于落实建设单位工程质量首要责任的 实施意见》的若干意见

各辖市（区）住建局、经开区建设局，各有关单位：

为贯彻落实《关于印发落实建设单位工程质量首要责任实施意见的通知》（苏建规字〔2021〕3号）文件要求，进一步完善我市房屋建筑工程质量责任体系，提升建筑工程品质，提高人民群众满意度，结合我市实际，现就落实建设单位工程质量首要责任提出如下意见。

一、充分认识落实建设单位工程质量首要责任的重要意义
建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全

面责任，对保障工程质量具有主导作用。建设单位应建立健全工程质量责任体系，严格落实项目法人责任制，全面履行管理职责，确保工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准、设计文件和合同约定，对因工程质量造成的损失依法承担赔偿责任。勘察、设计、施工、监理、检测以及工程总承包、全过程工程咨询单位等其他责任主体通过各自与建设单位的合同关系参与工程建设活动，按照法律规定与合同约定对工程质量承担相应责任和义务。因其他责任主体的责任造成损失的，建设单位可按照法律规定和合同约定向有关责任人追偿。

二、严格执行法定程序和发包制度

（一）严格执行法定程序。建设单位必须严格执行法定基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。在开工前按照规定办理施工图设计文件审查、施工许可等手续。禁止未取得施工许可等建设手续擅自开工建设。审查合格的施工图设计文件后续出现变更，按照规定应当进行审查的变更内容需要重新送审。按照规定组织工程竣工验收，办理各类专项验收及工程竣工验收备案手续。

（二）严格依法发包。建设单位应当严格执行工程发包法规制度，依法将工程发包给具备相应资质的勘察、设计、施工、监理等单位，不得肢解发包、违规指定分包单位，不得直接发包桩基、防水、预拌混凝土、装饰装修、机电安装等专业分包工程，不得指定按照合同约定应当由施工单位负责采购的建筑物配件、建筑材料和设备或者指定生产厂、供应商。依法与有

关单位订立书面合同，明确双方权利和义务。

三、建立健全质量管理体系

建设单位应当建立健全工程质量管理体系，配备专职人员并明确其质量管理职责。建设单位法定代表人应当按照规定签署授权书，明确项目负责人，项目负责人应当按照规定签署工程质量终身责任承诺书。

住宅工程和 3 万平方米及以上的政府投资工程，其项目负责人应当具有工程建设类执业资格或工程建设类中级及以上技术职称，其配备的质量专职管理人员应取得工程类或工程经济类大学专科及以上学历且不少于 1 人（建设单位应根据工程规模相应增加工程质量专职管理人员）；其他类型房屋建筑工程可参照执行。不具备条件的可以聘用专业机构或人员。

四、保证合理工期和造价

（一）保证合理工期。建设单位应当科学合理确定施工工期，政府投资工程应当按照工期定额合理确定工期。严禁盲目赶工期、抢进度，不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。现浇混凝土主体结构施工周期不得低于规范标准要求，原则上不得少于 6 天/层，少于 6 天/层的应制定专项施工方案并经专家论证通过，严禁少于 4 天/层。因不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的，应当给予合理的工期补偿。

（二）保证合理造价。建设单位应当严格按照工程建设质量要求、技术标准、工程造价管理规定和工程计价依据等，科

学合理确定工程造价。合同中应当明确约定因人工、建筑材料、建筑构配件、设备等价格变化及工期延误等其他原因引起合同价格变化时的调整方法，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容和范围。落实优质优价有关规定，在合同中约定工程创优目标和计费办法。

五、保证建设资金到位和工程款支付

建设单位应当有满足施工所需的资金安排。应当按照规定向施工单位提供工程款支付担保。应当按照合同约定按时将人工费用直接拨付到施工总承包单位农民工工资专户。积极推进施工过程结算，合同中应当按照时间节点或者进度节点约定付款周期，付款比例不低于当期工程款的 60%，政府机关、事业单位、国有企业建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的 80%。对分部质量验收通过的工程量，原则上应当同步计量、确认和支付工程价款。严格执行发包人与承包人完成竣工结算核对并签字确认的时间，工程竣工结算报告金额 1 亿元以下的，不超过 90 天；金额 1 亿元以上的，不超过 180 天；核对时间超出规定期限时，按照合同约定从超出之日起计付银行同期贷款利息。不得以设计变更、工程洽商等理由变相拖延结算。政府投资工程应当按照国家和省有关规定确保资金落实到位并按时支付，在招标文件中约定预付款的比例不得低于合同总额的 10%，不得由施工单位垫资建设，不得以未完成审计作为延期工程结算的理由。

六、严格工程质量检测管理

建设单位应当委托具有相应资质的工程质量检测机构进行检测，并依法签订书面合同。建设单位应当按合同约定足额支付检测费用，检测费用必须直接从建设管理费中列支，禁止变相要求施工单位承担应当由建设单位承担的检测费用。建设单位应当在工程开工前，明确项目检测负责人，组织编制《检测计划》，并负责后续实施，《检测综合报告》经建设单位签收后归入竣工验收资料中的工程质量检测资料。不得违规减少依法应由建设单位委托的检测项目和数量。非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。不得明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告，篡改或者伪造检测报告。对检测结论不合格的，建设单位应督促相关参建单位按有关规定处理。

七、严格工程竣工验收管理

建设单位应当在收到工程竣工报告后，对符合竣工验收条件的应及时组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收，重大工程或技术复杂工程可邀请有关专家参加，并在竣工验收7个工作日前将验收时间、地点等通知负责监督该工程的质量监督机构。验收时，严禁弄虚作假、降低标准，将不合格工程按照合格工程验收。工程未经验收或验收不合格不得交付使用。竣工验收合格后，应在工程明显部位设置永久性标牌，载明建设、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名等内容，落实工程质量主体终身责任制。

八、加强住宅工程管理

（一）做好质量信息公开。建设单位应当建立项目微信公众号二维码，结合企业官网等形式，在施工现场、销售现场及时、分阶段向社会公开工程规划许可、施工许可、工程结构形式、设计使用年限、主要建筑材料、参建单位及项目负责人、实体质量、验收等信息。已经预售的商品住房施工图审查合格后变更设计的，除按照规定重新送审外，还应当将变更信息及时公开并告知购房人。分户验收合格后竣工验收前，建设单位应在住宅小区每个单元进出门厅内显著部位悬挂《住宅质量投诉受理联系牌》，明示建设单位质量投诉处理负责人姓名及联系方式、维修服务承诺等信息。鼓励通过“业主开放日”等活动，组织物业企业和购房人代表参与分户验收，提升住宅交付质量。

（二）加强施工过程质量管理。建设单位应对勘察、设计、施工、监理、检测等单位工程质量管理体系运行情况和质量责任落实情况进行检查，对工程实体质量进行抽查，并督促参建单位按照省住建厅《关于印发〈江苏省工程质量安全手册实施细则（2020版）房屋建筑工程篇〉的通知》（苏建质安〔2020〕222号）和市住建局《关于加强我市新建成品住房建设管理的通知》（常住建〔2019〕275号）、《关于印发〈提升住宅工程渗漏问题综合治理水平试点工作方案〉的通知》（常住建〔2021〕204号）等文件要求，认真贯彻落实工程质量安全手册制度、成品住房建设管理和住宅工程渗漏问题治理等相关质量管理制度，加强过程质量管理，建立问题台账，督促相关单位和人员及时整改发现的质量问题，落实闭环管理要求，确保工程质量安全。

（三）做好住宅工程的分户验收。住宅工程在竣工验收前，建设单位应当按照规定组织分户验收，未组织分户验收或者分户验收不合格，不得组织竣工验收。在交付使用时，应当将《住宅工程质量分户验收合格证》提供购房人。

（四）严格履行质量保修责任。商品住房和保障性安居工程等住宅工程的建设单位应当严格履行质量保修责任，建立质量回访和质量投诉处理机制。建设单位对房屋所有权人的质量保修期限自交付之日起计算，及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题，并对造成的损失先行赔偿。对于涉及房屋安全的质量问题，建设单位应当组织参建各方分析原因，明确维修方案，由设计单位出具设计文件、施工单位按照设计要求专项处理，维修完毕后，建设单位组织验收。经维修合格的部位可以重新约定保修期限。房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确企业发生注销情形下由其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人承接质量保修责任。

九、创新举措提升工程质量

建设单位要准确把握新发展阶段、深入贯彻新发展理念、加快构建新发展格局。在承包方式上推广工程总承包、全过程工程咨询等新理念、新模式，建立起更加完善的质量安全保证体系；在建造方式上推广绿色建筑、装配式建筑、BIM及新材料、新技术、新工艺、新设备应用；在工程质量保障方式上鼓励建设单位按照我省推行住宅工程质量潜在缺陷保险试点的有关规定购买保险。

十、加强商品住房工程质量与房屋预售联动管理

各属地建设行政主管部门应建立健全商品住房工程质量与房屋预售联动机制。因发生违法违规行为、质量安全事故或者重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，按照规定暂停其项目预售或者房屋交易合同网签备案，待批准复工后方可恢复。

各属地建设行政主管部门要进一步提高政治站位，充分认识落实建设单位工程质量首要责任的重要性和必要性，建立健全领导体制和工作机制，统筹谋划，真抓实干，做好宣贯解读和培训，确保各项措施切实落地见效。同时要充分利用各行业协会（学会）平台，发挥媒体宣传作用，积极营造有利于落实建设单位工程质量首要责任的良好社会氛围。


常州市住房和城乡建设局
2022年9月5日

（此件公开发布）